

A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE CRÉDITO PARA HABITAÇÃO

ALEXANDRA CRUZ¹

Assistente convidada da Escola de Direito da Universidade do Minho

EXCERTOS

“O comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado foi considerado o leitmotif da crise financeira, capaz de abalar o princípio da confiança entre os participantes na economia, máxime, nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves”

“Na origem da diretiva em análise (2014/17/UE, de 4 de fevereiro) está a crise dos subprimes, que conduziu a uma radical alteração do paradigma do crédito à habitação”

“O sistema europeu é, geralmente, um sistema de full recourse, o que implica que o mutuário permanece devedor mesmo que o seu imóvel seja integralmente executado (fruto do incumprimento) se o produto da execução não chegar para pagar a sua dívida”

“Em especial, qualquer proposta contratual que seja feita ao consumidor deverá ser acompanhada da FINE, a não ser que esta lhe tenha já sido entregue e que as características da proposta se coadunem com as informações anteriormente prestadas”

“A avaliação de solvabilidade deve ter em consideração a situação económica e financeira do consumidor (receitas e despesas), prevendo-se a possibilidade de os Estados-membros autorizarem a resolução do contrato se se demonstrar que o consumidor prestou falsas ou incorretas informações”

1. Enquadramento normativo do direito europeu do consumo

A Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro, objeto da presente análise, é relativa à matéria dos contratos de crédito dos consumidores para imóveis de habitação, alterando as Diretivas 2008/48/CE e 2013/36/UE e o Regulamento (UE) 1.093/2010.

Ao nível normativo o direito comunitário desenvolveu diversos instrumentos. Sob o tema “solidariedade”, no capítulo IV da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia, são consagradas regras que visam a proteção de interesses vários (artigos 27º a 38º). No âmbito desses interesses, emerge um conjunto de direitos relativos a diversas matérias (trabalhadores, tutela da família, de interesses económicos gerais, ambiente, e, finalmente, dos consumidores). O disposto no art. 38º determina que “as políticas da União devem assegurar um elevado nível de defesa dos consumidores”.

O tratado da União Europeia determina no seu art. 169º que, “a fim de promover os interesses dos consumidores e assegurar um elevado nível de defesa destes, a União contribuirá para a proteção da saúde, da segurança e dos interesses económicos dos consumidores, bem como para a promoção do seu direito à informação, à educação e à organização para a defesa dos seus interesses”.

Acrescem a essas normas outros instrumentos legislativos no domínio da proteção do consumidor como sejam as Diretivas 84/450/CEE e 97/55/CE, relativas à publicidade enganosa e comparativa, a Diretiva 85/374/CEE do Conselho, de 25 de julho, relativa à responsabilidade decorrente de produtos defeituosos, alterada pela Diretiva 1999/34/CE, do Parlamento e do Conselho, de 10 de maio, a Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, alterada pela Diretiva 2011/83/CE, a Diretiva 98/6/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de fevereiro de 1998, relativa à defesa dos consumidores em matéria de indicações dos preços dos produtos oferecidos aos consumidores, a Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de maio de 1999, relativa a certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas,

transposta para a ordem jurídica interna pelo Decreto-Lei 67/2003, de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei 84/2008, de 21 de maio, a Diretiva 2005/29/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de maio de 2005, relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno, transposta para o sistema português pelo Decreto-Lei 57/2008, de 26 de março, a Diretiva 2008/48/CE² do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2008, relativa aos contratos de crédito com os consumidores, transposta pelo DL 133/2009, a Diretiva 87/102/CEE, do Conselho, de 22 de dezembro de 1986, relativa à aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-membros relativas ao crédito ao consumo, alterada pela Diretiva 90/88/CEE, do Conselho, de 22 de fevereiro, e pela Diretiva 98/7/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de fevereiro, que estabeleceu regras comunitárias para os contratos de crédito ao consumo, tendo sido transposta para o ordenamento jurídico interno pelo Decreto-Lei 359/91, de 21 de setembro³, a Diretiva 2009/22/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de abril de 2009, relativa às ações inibitórias em matéria de proteção dos interesses dos consumidores, a diretiva que estabelece medidas de luta contra os atrasos de pagamentos das transações comerciais, a Diretiva 2011/83/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2011, relativa aos direitos dos consumidores, transposta através do Decreto-Lei 24/2014, de 14 de fevereiro.

2. Antecedentes e motivações da Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro

Em março de 2003, a Comissão lançou um processo de identificação e avaliação do impacto dos obstáculos ao mercado interno no domínio dos contratos de crédito para imóveis de habitação. Posteriormente, em 18 de dezembro de 2007, a Comissão anunciava a intenção de proceder a uma avaliação do impacto das diferentes opções de ação política, nomeadamente no que respeita à informação pré-contratual, às bases de dados sobre o crédito, à solvabilidade, à taxa anual de encargos efetiva global (TAEG) e à consultoria sobre contratos de crédito.

O comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado foi considerado o *leitmotif* da crise financeira, capaz de abalar o princípio da confiança entre os participantes na economia, máxime, nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves⁴.

A Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro, constitui um documento de enorme importância no que respeita à incursão da União em matéria de direito privado. Pretende-se “estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para imóveis de habitação”, tendo sido identificados como principais problemas neste mercado a concessão e a contratação do crédito e a intervenção dos intermediários financeiros.

Tendo em conta a especificidade dos contratos de crédito para bens imóveis e as diferenças na evolução do mercado e nas condições existentes nos vários Estados-membros, especialmente no que diz respeito à estrutura do mercado e aos participantes no mercado, às categorias de produtos disponíveis e às formalidades inerentes ao processo de concessão de crédito, os Estados-membros devem ter a possibilidade de manter ou introduzir disposições legais nacionais.

Em particular, podem manter ou introduzir disposições nacionais em domínios como o direito dos contratos relativamente à validade dos contratos de crédito, o direito de propriedade, o registo predial, a informação contratual e, na medida em que não sejam regidas pela diretiva em comento, as questões posteriores à celebração do contrato com posições mais restritivas do que as previstas.

3. Contributo da crise económico-social e os seus reflexos na insolvabilidade do devedor

Na origem da diretiva em análise (2014/17/UE, de 4 de fevereiro) está a crise dos *subprimes*, que conduziu a uma radical alteração do paradigma do crédito à habitação.

Em Portugal, a expansão do crédito aos consumidores deu-se na década dos anos 1990, acompanhando a liberalização dos mercados financeiros e o aumento do rendimento das famílias. A inexistência de um mercado de arrendamento e a modernização da oferta comercial contribuíram também para a expansão deste fenómeno⁵.

Na verdade, de uma forma generalizada, a conjuntura económica verificada nos últimos 30 anos permitiu desencadear níveis substanciais de concessão de crédito por parte de instituições financeiras, as quais, por força de um mercado cada vez mais competitivo, concederam crédito massivamente, sem uma correta análise à capacidade financeira dos mutuários, originando uma situação de incumprimento contratual ou *default*⁶.

A crise dos *subprimes* é, sem dúvida, o tema de referência que originou mecanismos como o presente Diretiva 2014/17/UE. Teve origem nos EUA e caracterizou-se pela adoção de políticas económicas seguidas a partir da década de 1970, desenvolvidas na década de 1980, de incentivo à compra de habitação própria: deduções fiscais, subvenções para a compra de casa, sendo o objetivo a criação de uma *ownership society*⁷.

Inicialmente, os empréstimos imobiliários eram concedidos apenas aos *primes* – aqueles que davam garantias de pagar, pediam apenas uma percentagem não superior a 80% do valor da aquisição, tinham rendimentos comprovados suficientes, apresentando uma boa relação financiamento e garantia, sendo este crédito garantido por hipoteca⁸.

Posteriormente, passou-se à concessão dos empréstimos a agregados suburbanos de parques rendimentos. O clima otimista e de euforia económica levou a situações extremas na concessão do crédito: concedia-se 100% do valor da aquisição, aceitava-se períodos de carência de capital, o mutuário pagaria apenas juros durante um certo tempo. As instituições bancárias baixaram o seu nível de exigência.

As famílias iam aumentando o nível de endividamento, contraindo cada vez mais empréstimos para suportar outros que entretanto haviam feito, até que o mercado imobiliário colapsou: os *subprimes*⁹ deixaram de poder pagar, as casas foram penhoradas e vendidas, a onda de execuções hipotecárias era enorme, os imóveis baixaram acentuadamente de preço porque aumentou a oferta. Os próprios *primes*, perante a crise e o alastrar do desemprego, deixaram também de poder pagar.

A crise dos EUA¹⁰ rapidamente contagiou a Europa, afetando os países mais fragilizados economicamente. Portugal foi severamente

atingido; o designado crédito malparado disparou. O não pagamento das prestações do crédito à habitação levou a um crescendo volume de execuções hipotecárias, e as famílias perderam as suas casas.

O regime de crédito à habitação europeu, em geral, distingue-se do sistema norte-americano. Nos EUA existem dois modelos de crédito hipotecário, o *title theory* e o *lien theory*.

O modelo do *title theory*, existente na maior parte dos estados americanos, confere ao credor o poder de solver a dívida através do bem no caso de não pagamento – *power of sale*, isto é, com a venda (judicial ou extrajudicial), a responsabilidade do devedor cessa, limita-se ao valor do bem¹¹.

Em contrapartida, o modelo *lien theory* assemelha-se ao modelo europeu – em caso de incumprimento do crédito garantido por hipoteca o credor tem a possibilidade de promover a execução e a venda judicial do bem, obtendo a responsabilidade do devedor, pessoalmente, pelo remanescente da dívida. O sistema europeu caracteriza-se por uma fraca proteção dos mutuários de crédito à habitação.

O sistema europeu é, geralmente, um sistema de *full recourse*, o que implica que o mutuário permanece devedor mesmo que o seu imóvel seja integralmente executado (fruto do incumprimento) se o produto da execução não chegar para pagar a sua dívida¹², à semelhança do modelo americano *lien theory*.

Posto isto, a tragédia pessoal da perda da habitação tem como consequência, geralmente, a insolvência do devedor, uma vez que vê alienado o seu único bem imobiliário mas boa parte da dívida permanece.

As principais causas do incumprimento dos créditos, desemprego, divórcio, doença e sobre-endividamento contribuíram, decisivamente, para o colapso da economia. Consequentemente o mercado aumentou a oferta de imóveis, subiu para níveis inéditos a insolvência dos promotores imobiliários (o país ficou inundado de imóveis novos ou por acabar que os promotores não conseguiram

O não pagamento das prestações do crédito à habitação levou a um crescendo volume de execuções hipotecárias, e as famílias perderam as suas casas

comercializar). Desse modo, tornou-se imperativa uma intervenção do legislador, quer a nível nacional, quer a nível europeu, tal como a diretiva em discussão.

4. Breve resenha do quadro normativo do crédito à habitação em Portugal

O direito à habitação está consagrado constitucionalmente no artigo 65^o¹³ da Constituição da República Portuguesa.

Em Portugal, ao longo da vigência de vários governos, é insofismável que todos desenvolveram políticas habitacionais de apoio à aquisição, construção e realização de habitação própria. Foi com este espírito que o legislador promoveu regimes de crédito à habitação.

O Decreto-Lei 328-B/86, de 30 de setembro, posteriormente alvo de sucessivas alterações, instituiu o regime geral de crédito para a aquisição, construção, recuperação, beneficiação ou ampliação de habitação própria permanente, que vigorou até ao presente. A filosofia subjacente, o consequente modelo financeiro de cálculo e o regime de subsidiação global encontravam-se adaptados à situação macroeconómica recessiva que então se vivia e que se caracterizava, nomeadamente, por altas taxas de inflação e de juro, para além de se considerar um conjunto de parâmetros de aplicação rígidos e desadequados à prossecução da política de habitação¹⁴. O diploma suprarreferido foi alterado pela Lei 59/2012, de 9 de novembro. A par do regime geral (cujo acesso era a última ração, na medida em que só recorriam a este quando os proponentes não apresentavam condições especiais), foram criados regimes especiais que incluíam o regime poupança-emigrante, o regime de crédito para deficientes e o regime das contas poupança-habitação.

5. Incumprimento do crédito à habitação e o seu tratamento legislativo

A crise económica e financeira, de que falamos anteriormente, contribuiu, indubitavelmente, para o crescente número de processos de incumprimento no crédito à habitação, o qual se verifica quando não

há lugar ao pagamento da prestação devida ou a sua realização ocorre em termos que não correspondem à satisfação do interesse do credor¹⁵.

Recorde-se que estamos no domínio do crédito hipotecário. A este respeito, importa referir que nos termos do disposto no art. 601º do CC, o património do devedor (mais concretamente todos os bens suscetíveis de penhora) responde pelas suas dívidas, constituindo assim a garantia geral das suas obrigações.

A hipoteca, figura que nos ocupa, é uma garantia real, cujo regime se encontra regulado no art. 686º e seguintes do CC. Enuncia este preceito que “a hipoteca confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo”.

Como resulta do já referido art. 686º a hipoteca pode ser constituída pelo devedor ou por terceiro, mas, estando em causa um negócio jurídico de oneração de bens, só tem legitimidade para a constituição da hipoteca quem puder alienar os bens onerados (cfr. art. 715º CC), ou seja, quem tiver poder de disposição sobre a coisa ou direito que se onera¹⁶.

Perante o incumprimento por parte do devedor, o credor pode executar a hipoteca, recorrendo para o efeito à ação executiva. De fato, o mecanismo de concretização da hipoteca é o processo judicial.

Não podendo o credor apropriar-se de forma particular dos bens hipotecados, é obrigatório o processo judicial, entendido como forma de proteção do devedor contra os abusos que seriam possíveis se o credor pudesse alienar diretamente ou fazer sua a coisa onerada, à semelhança da proibição do pacto comissório. Desse modo se justifica a elevada pendência de execuções hipotecárias. Esse fato reforçou a necessidade de criar “válvulas” no sistema legislativo que aliviassem o sobre-endividamento das famílias quanto a esta espécie de crédito (para aquisição de habitação).

Com esse objetivo foram publicadas a Lei 57/2012, de 9 de novembro, que procedeu à 2ª alteração ao Decreto-Lei 158/2002, de 2 de julho, permitindo o reembolso do valor de planos poupança para pagamento de prestações de crédito à habitação; a Lei 58/2012, de 9 de novembro, que cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito

à habitação em situação económica muito difícil; a Lei 60/2012, de 9 de novembro, que altera o Código de Processo Civil, modificando as regras relativas à ordem de realização da penhora e à determinação do valor de base da venda de imóveis em processo de execução e o Decreto-Lei 227/2012, de 25 de outubro, que estabelece princípios e regras a observar pelas instituições de crédito na prevenção e na regularização das situações de incumprimento de contratos de crédito pelos clientes bancários e cria a rede extrajudicial de apoio a esses clientes bancários no âmbito da regularização dessas situações¹⁷.

Esses diplomas reforçam os princípios de cooperação entre as partes e asseguram que as instituições de crédito devem proceder com diligência e lealdade, adotando as medidas adequadas à prevenção do incumprimento de contratos de crédito e, nos casos em que se registre o incumprimento das obrigações decorrentes desses contratos, envidando os esforços necessários para a regularização das situações de incumprimento em causa¹⁸.

Na prática, perante o incumprimento contratual do crédito à habitação as instituições de crédito tentam negociar extrajudicialmente, para o que muito contribuiu a Lei 59/2012¹⁹, ou judicialmente, movendo execuções ou ações de declarativas de incumprimento.

Seja com ou sem recurso à lide judicial, o bem imóvel (objeto do contrato de crédito à habitação) ingressa na esfera jurídica da instituição de crédito, por causa das garantias reais, mediante a execução hipotecária.

Reside, a nosso ver, nessa questão um problema que, além de jurídico, se tornou social, económico e político. Idealmente, o valor do imóvel hipotecado deveria ser suficiente para liquidar a dívida. Todavia, a baixa, progressiva e acentuada, dos preços dos imóveis gerou a insuficiência do valor do imóvel para a satisfação integral da responsabilidade perante o banco. O risco da depreciação e da desvalorização do imóvel recai, de acordo com os princípios gerais, sobre o proprietário e não sobre as entidades bancárias.

Na prática judicial, depois da venda executiva, depois de excutido o objeto da hipoteca e perante a impossibilidade de cobrar o crédito e de prosseguir pelo remanescente, as instituições de crédito: aplicam um perdão de juros e contabilizam o capital como “crédito abatido ao

ativo”, ou aplicam um perdão total ou cedem o crédito remanescente a terceiros (empresas financeiras) ou a execução é extinta, nos termos da lei, por falta de bens (de todas as hipóteses, a última é a mais corrente).

Refira-se, cautelarmente, que falar do regime de proteção do consumidor a crédito não é o mesmo que falar no regime que vimos no ponto 4 e 5, referente ao crédito à habitação.

Chegados aqui, importa saber se o nível de tutela conferido pelo regime jurídico do crédito ao consumo é extensível aos contratos de crédito à habitação. Parece-nos que não. Os fundamentos que subjazem a um e outro são distintos. Todavia, cremos que há uma certa filosofia, que decorre da crise económico-financeira que não podemos negar, pelo que será necessária a sua análise casuística, o que justificou a sua abordagem até este ponto.

6. Soluções consagradas pela diretiva na perspectiva da proteção do consumidor

6.1 Aspectos gerais; a noção de consumidor

A diretiva trava medidas quanto à prevenção dos riscos de incumprimento, considerando as consequências da execução da hipoteca não só para os mutuantes como também para os consumidores e ainda para a estabilidade financeira em geral.

A diretiva em análise visa o desenvolvimento de um mercado de crédito interno cada vez mais transparente, eficiente e competitivo. Pretende-se assegurar, tanto quanto possível, que as instituições bancárias promovam mecanismos de resolução extrajudicial e pré-judicial das situações de incumprimento, “utilizando as entidades já existentes, se for caso disso”.

De acordo com o seu artigo 3º, aplica-se a Diretiva 2014/17/UE aos contratos de crédito à habitação garantidos por hipoteca (ou outra garantia equivalente), sejam contratos para financiamento de aquisição, construção ou manutenção de habitação (coincide com o diploma português que regulamenta os créditos à habitação), excluindo-se deste âmbito os contratos de crédito ao consumo sem garantia real – abrangidos por legislação específica.

Parece-nos que, indubitavelmente, a preocupação do legislador comunitário foi potenciar a proteção do consumidor no contrato de crédito à habitação, com hipoteca, perante as hipóteses de execução hipotecária²⁰.

Por razões de coerência do direito da União, as definições estão, no geral, em consonância com as que constam da Diretiva 2008/48/CE (diretiva do crédito ao consumo), tanto que a noção de consumidor desta diretiva é dada através de uma remissão expressa para a Diretiva 2008/48/CE, isto é, considera-se consumidor toda a pessoa singular que aja fora do âmbito da sua atividade comercial, empresarial ou profissional²¹, tal como a generalidade das diretivas europeias. Isto significa que a qualificação da parte como consumidor lhe confere uma tutela especial, favorecendo-o face à instituição de crédito.

6.2 Deveres pré-contratuais²²

Os deveres pré-contratuais foram os aspectos sobre os quais a Diretiva 2014/17/UE mais se preocupou, visando, em nosso entender, minimizar os riscos do incumprimento do contrato de crédito, enunciando determinadas obrigações contratuais e pré-contratuais, designadamente quanto à publicidade, à informação, à solvabilidade do consumidor, entre outros.

6.2.1 O dever de informação

É insofismável, ao nível comunitário, o contributo da Diretiva 2008/48/CE, transposta, entre nós, pelo Decreto-lei 133/2009, de 2 de junho, e da Diretiva 2014/17/UE no que aos deveres de informação respeita²³.

Sem avançar uma definição deste dever geral, a Diretiva 2014/17/UE aponta um elenco. Importam as informações na comunicação comercial e na publicidade, informações gerais, informação pré-negocial, deveres de informação relativos aos intermediários de crédito e aos representantes nomeados. A diretiva destaca os artigos 13º e 14º quanto à matéria das informações a serem prestadas pelas instituições (mutuantes) aos consumidores.

Sob a epígrafe “informações gerais”, o artigo 13º da diretiva enuncia que os Estados-membros asseguram que os mutuantes *disponibilizem*

em permanência informações gerais claras e compreensíveis sobre os contratos de crédito, em papel ou noutro suporte duradouro ou em formato eletrónico.

Da leitura do artigo 13º parece que as “informações gerais” constituem um convite a contratar e não uma proposta contratual, na medida em que evidenciam a disponibilidade das partes iniciarem negociações com vista à formação de um eventual contrato, respondendo igualmente as instituições de crédito (mutuantes) pelas informações que transmitem²⁴.

Por sua vez, o artigo 14º da diretiva prevê, sob a epígrafe “informação pré-contratual”, que os Estados-membros assegurem que o mutuante, na fase prévia à celebração de um contrato de crédito, preste ao consumidor “a informação personalizada necessária para comparar os produtos de crédito disponíveis no mercado, avaliar as suas implicações e tomar uma decisão esclarecida e informada quanto à celebração do contrato de crédito”, e que sejam prestadas “em tempo útil” (al. a) do n. 1 do artigo 14º da diretiva)²⁵.

Uma das novidades da diretiva é a FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia), cujo modelo consta do anexo II. O consumidor deve receber as informações personalizadas necessárias “em papel ou noutro suporte duradouro”, sem demora injustificada e a partir do momento em que tenha fornecido as informações necessárias quanto às suas necessidades, situação financeira e preferências.

Em especial, qualquer proposta contratual que seja feita ao consumidor deverá ser acompanhada da FINE, a não ser que esta lhe tenha já sido entregue e que as características da proposta se coadunem com as informações anteriormente prestadas. Todavia, os Estados-membros deverão poder dispor que a entrega da FINE é obrigatória tanto antes da apresentação de uma proposta contratual como juntamente com tal proposta, caso não tenha sido facultada anteriormente uma FINE com as mesmas informações²⁶.

Analisemos o carácter da informação pré-contratual. Cremos que o legislador, bem, não considera a hipótese de considerar a FINE como declaração negocial da instituição de crédito; todavia, podemos alcançar desta factualidade (e no caso de se acharem reunidos os pressupostos) uma autêntica proposta contratual²⁷.

Tratando-se de uma proposta contratual, significa que a aceitação, por parte do consumidor, implica a “celebração do contrato (eventualmente sob condição suspensiva de avaliação da solvabilidade deste)”, pelo que “se o financiador se recusar a contratar, não aplicando uma TAEG por si indicada numa comunicação comercial, pode estar-se perante um caso de responsabilidade pré-contratual em contratos não concluídos, por ruptura das negociações”²⁸.

No contexto da Diretiva 2014/17/UE, a informação personalizada é facultada em suporte duradouro, acompanhada pela FINE, após serem prestados esclarecimentos necessários, máxime no que à sua solvabilidade se refere. Nesta esteira, defendemos que esta factualidade determina que se possa caracterizar como uma proposta contratual, que vincula o mutuante.

Considerando que se trata de uma informação completa, precisa (já que não restam dúvidas acerca dos elementos constantes da FINE), firme (existe uma vontade séria e definitiva do mutuante contratar), adequada (dotada suficientemente ao contrato a cuja formação se dirige), de forma escrita (facultada em papel ou noutro suporte duradouro, não existe especial dificuldade em apontá-la como uma proposta contratual²⁹).

Ainda neste domínio – proteção do consumidor a crédito, a diretiva dispõe sobre a informação normalizada a incluir na publicidade (artigo 11º).

O legislador comunitário consagrou, também, a gratuidade deste dever geral de informação – artigo 8º da diretiva, à semelhança do artigo 6º, n. 6, do Decreto-Lei 133/2009.

Desse modo, atendendo à natureza e às possíveis consequências para o consumidor, informação (pré-contratual) personalizada deve incluir advertências de risco específicas e adequadas, por exemplo quanto ao potencial impacto das flutuações da taxa de câmbio no montante que o consumidor tem de reembolsar e, se tal for considerado conveniente pelos Estados-membros, quanto à natureza e às implicações da constituição de uma garantia.

À semelhança do que é já prática corrente do setor em relação aos créditos à habitação, para além da informação pré-contratual personalizada deverá ser sempre disponibilizada informação pré-

contratual de caráter geral. Justifica-se uma abordagem diferenciada para ter em conta os ensinamentos da crise financeira e assegurar que a concessão de créditos assenta em bases sólidas. A informação deve obedecer aos mesmos padrões de exigência e de forma que se exige para o crédito aos consumidores; o mutuário tem de ter uma explicação clara e cabal quanto a certos elementos contratuais.

Os especiais deveres de informação a que as instituições passam a estar sujeitas abrangem também os intermediários do crédito, a que a diretiva dá tanta relevância. Estes devem assegurar, como forma de garantir a confiança dos consumidores, um elevado padrão de imparcialidade, honestidade e profissionalismo, uma gestão adequada de conflitos de interesses e têm a obrigação de defender os interesses do consumidor na consultoria prestada.

Ainda quanto aos requisitos de informação relativos aos intermediários de crédito e aos representantes nomeados, no seu artigo 15º a diretiva assegura que o intermediário de crédito ou o representante nomeado preste ao consumidor, em papel ou outro suporte duradouro, determinadas informações, como a sua identificação e o endereço geográfico, o registo em que está inscrito, se o está vinculado ou age em regime de exclusividade com um ou mais mutuantes, se presta serviços de consultoria, se for caso disso, a remuneração a pagar pelo consumidor etc.

Note-se que vigoram já em Portugal regras estritas quanto aos deveres de informação a prestar pelas entidades bancárias quando contratam créditos à habitação ou outros créditos hipotecários³⁰.

6.2.2 A solvabilidade do consumidor

No que concerne à avaliação de solvabilidade consagra-se um conjunto de medidas com vista a garantir uma rigorosa avaliação de solvabilidade dos mutuários e da suficiência da garantia real prestada, afirmando, contudo, expressamente que essa avaliação de solvabilidade não deverá implicar a transferência para o mutuante da responsabilidade pelo subsequente incumprimento por parte do consumidor das suas obrigações decorrentes do contrato de mútuo. A decisão do mutuante sobre a concessão do crédito tem de ser necessariamente coerente com o resultado da avaliação de solvabilidade.

Rejeita-se a possibilidade de concessão de crédito naquelas situações em que a dívida era garantida por terceiro (um fiador). Apesar da fraca solvabilidade do mutuário, as instituições mutuantes concediam o empréstimo sabendo que o mutuário não o poderia pagar mas confiando nas capacidades de reembolso do garante.

De acordo com o artigo 18º, n. 5, da diretiva, para a concessão do crédito, os Estados-membros devem necessariamente assegurar que: a) o mutuante só disponibilize o crédito ao consumidor se o resultado da avaliação da solvabilidade indicar que é provável que as obrigações decorrentes do contrato de crédito sejam cumpridas tal como exigido nesse contrato; b) nos termos do artigo 10º da Diretiva 95/46/CE, o mutuante informe antecipadamente o consumidor de que vai consultar uma base de dados; c) se o pedido de crédito for recusado, o mutuante informe sem demora o consumidor dessa recusa e, se for caso disso, de que a decisão se baseou num tratamento automatizado de dados. Se a recusa se basear no resultado da consulta de uma base de dados, o mutuante deve informar o consumidor do resultado dessa consulta e dos elementos da base de dados consultada.

A avaliação de solvabilidade deve ter em consideração a situação económica e financeira do consumidor (receitas e despesas), prevendo-se a possibilidade de os Estados-membros autorizarem a resolução do contrato se se demonstrar que o consumidor prestou falsas ou incorretas informações³¹.

Analisando o panorama de sobre-endividamento dos consumidores no crédito à habitação, a consagração deste dever manifesta uma política de prevenção do risco de incumprimento contratual.

Paralelamente, o artigo 10º do Decreto-Lei 133/2009 prevê, de forma imperativa, que cabe ao credor “antes da celebração do contrato de crédito”, o “ônus de avaliar a solvabilidade do consumidor com base nas informações necessárias obtidas junto deste e, se for caso disso, através da consulta de base de dados de responsabilidade de crédito”. Não cumprido este dever, o mutuante é punido com uma sanção contra-ordenacional (artigo 30º do proémio do Decreto-Lei 133/2009, de 2 de junho), inexistindo qualquer sanção civil.

Esperemos que a transposição da Diretiva 2014/17/UE consiga ultrapassar este remédio. A responsabilidade contra-ordenacional é

assacada por autoridades administrativas; só estas³² podem atacar a inexistência ou o incumprimento deste dever.

Os efeitos do incumprimento, pelo consumidor, do contrato de crédito à habitação são nefastos³³. Aguardamos que a transposição da diretiva possa consagrar uma sanção civil para o incumprimento desse dever, que pode passar pela criação de uma nulidade atípica. O volume de execuções hipotecárias, com uma grande expressão na pendência judicial, justifica que o legislador, aquando da transposição da diretiva, adiante uma sanção civil para a hipótese de não ter sido avaliada a solvabilidade do consumidor, já que, os mutuários, muitas vezes, não apresentavam qualquer garantia de cumprimento (por exemplo, o que sucedeu nos EUA com os *subprimes*).

6.2.3 A avaliação do imóvel, em particular

Ainda que breve, deixamos uma nota quanto a esta questão. A Diretiva 2014/17/UE repensa a necessidade de ser realizada uma correta e fidedigna avaliação do imóvel a financiar antes da celebração do contrato, avaliação essa que deve ser feita de acordo com as normas e parâmetros internacionais, por entidades independentes e externas, em relação aos mutuantes, instituições de crédito, contrariamente ao que sucede atualmente.

Assim, prevê-se que os relatórios de avaliação sejam elaborados com o cuidado e a diligência profissionais adequados e que os avaliadores satisfaçam determinados requisitos de qualificação, com regras rigorosas e criteriosas para a avaliação do imóvel.

Os Estados-membros devem assegurar que os avaliadores internos e externos que efetuam avaliações de imóveis tenham competência profissional e sejam suficientemente independentes em relação ao processo de negociação e contratação do crédito, a fim de poderem elaborar avaliações imparciais e objetivas, as quais devem ser documentadas num suporte duradouro e das quais os mutuantes devem conservar registo.

Dadas as graves consequências que a execução da hipoteca tem para os mutuantes, convém incentivar os mutuantes a tratarem de forma proativa o risco de crédito emergente logo de início e instituir as medidas necessárias para assegurar que os mutuantes ajam com

razoável tolerância e enviem diligências razoáveis para resolver a situação por outros meios antes de intentarem um processo de execução hipotecária, para o que muito contribui uma avaliação realista do imóvel.

Se o imóvel estiver avaliado de forma rigorosa e realista, e se o crédito for concedido com base naquela avaliação, o problema do remanescente da dívida após a adjudicação do bem imóvel, depois de executada a hipoteca, pode ser radicalmente minimizado³⁴, conforme analisamos pela jurisprudência neste domínio³⁵.

6.3 Consequências da subsistência da dívida ao banco após a excussão do imóvel dado em garantia, em especial o artigo 28º da diretiva

Determina-se, na diretiva, que os Estados-membros devem assegurar a proteção de condições mínimas de subsistência do consumidor e instituir medidas que facilitem o reembolso de forma a “evitar o sobre-endividamento de longa duração”, a fim de proteger o consumidor.

Quando o preço obtido pelo imóvel afetar o montante devido pelo consumidor, estabelece-se que os Estados devem incentivar os mutuantes a empreenderem diligências razoáveis para obterem pelo imóvel objeto da execução o melhor preço possível no contexto das condições de mercado. Estatui-se ainda que os Estados não devem impedir que se convencie expressamente que a transmissão do imóvel objeto da garantia para o mutuante liquidará integralmente o montante em dívida.

Essa disposição levanta a questão prático-jurídica da adjudicação ao banco exequente do imóvel hipotecado por um valor inferior ao da dívida exequenda, em consequência do incumprimento do contrato de mútuo para aquisição de habitação, inclusive a problemática da desvalorização do imóvel e a quem prejudica.

Dispõe o artigo 28º, relativamente aos pagamentos em atraso e execução de hipotecas, que os Estados-membros devem adotar medidas destinadas a incentivar os mutuantes a agirem com ponderação adequada antes de intentarem processos de execução, possibilitando as partes num contrato de crédito de acordarem expressamente que

a devolução ou a transferência para o mutuante da garantia ou do produto da respectiva venda seja suficiente para reembolsar o crédito.

A diretiva determina, também, que, caso o preço obtido pelo imóvel afete o montante devido pelo consumidor, os Estados-membros devem instituir procedimentos ou tomar medidas que permitam a obtenção do melhor preço pelo imóvel objeto de execução hipotecária.

Na hipótese de, após o processo de execução, subsistirem montantes em dívida, os Estados-membros devem assegurar a adoção de medidas que facilitem o reembolso, a fim de proteger os consumidores. Isso leva a que, por mera hipótese teórica, a instituição de crédito, perante o incumprimento, se satisfaça com a entrega do imóvel, à semelhança do modelo americano de hipoteca *title theory*, ou que os Estados-membros devem aceitar esta solução.

Em nosso entender, está aberta a possibilidade de incremento de um maior equilíbrio na política de proteção do consumidor a crédito para aquisição de imóveis para a habitação.

Pensemos que o direito à habitação está consagrado constitucionalmente e que, numa sociedade de profundos contrastes económico-financeiros, devem ser permitidas outras soluções mais adequadas e ajustadas de tratar o problema do incumprimento do crédito para aquisição de imóvel para a habitação. Essa disposição tem um pender inovador e o seu espírito comunga com alguns ecos de jurisprudência nacional e ao nível internacional.

Contudo, resfriemos esta euforia. É que o ordenamento jurídico português prevê, desde 2012, no âmbito do crédito à habitação, pelo artigo 23º-A da Lei 59/2012, esta possibilidade, referindo que a venda executiva ou dação em cumprimento na sequência de incumprimento do empréstimo pelo mutuário exoneram integralmente o mutuário e extinguem as respectivas obrigações no âmbito do contrato de empréstimo, independentemente do produto da venda executiva ou do valor atribuído ao imóvel para efeitos da dação em cumprimento ou negócio alternativo.

A diretiva em análise visa o desenvolvimento de um mercado de crédito interno cada vez mais transparente, eficiente e competitivo

O sistema do *full recourse*³⁶ tem sido contrariado por uma certa corrente jurisprudencial portuguesa³⁷ e espanhola^{38,39}, que sustenta e problematiza a questão do exequente (mutuante, instituição de crédito) requerer a prossecução da execução após a adjudicação do imóvel.

Recordemos a sentença de Portalegre, de 4 de janeiro de 2012⁴⁰, que parece tocar o cerne da questão quando refere que “o acento tónico deste desequilíbrio no exercício nem está tanto na aquisição por 70% do valor do bem, mas sim pela adjudicação por esse valor ao próprio credor hipotecário do mútuo de escopo, único credor do património comum dos inventariados, conjugado com a sua liberdade de estipulação desse valor no empréstimo e com a conformação desse valor em termos patrimoniais”⁴¹.

Na verdade, resulta reforçado na própria execução que o exequente e o credor com garantia sobre os bens são chamados a pronunciar-se sobre (e a controlar) o valor-base dos mesmos, como preconizado no artigo 816º do Código de Processo Civil, aprovado pela Lei 41/2013, de 26 de junho.

Julgamos que em Portugal, atendendo às instruções e avisos que vêm sendo emanados pelo legislador, designadamente, as Leis 57/2012, 58/2012 e 59/2012, todas de 9 de novembro, não há necessidade de modificar radicalmente as práticas que hoje estão instituídas no comércio bancário de retalho.

De todo modo, alguns aspectos vão merecer não só uma profunda reflexão, mas uma alteração legislativa, por conta da Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro, mormente uma alteração de paradigma do consumidor de crédito à habitação, parâmetros da sua solvabilidade, avaliação do imóvel, entre outros.

7. Considerações finais

É incontroversa a conclusão de que tratamos de um tema de capital importância.

Vivemos ainda hoje em contexto de crise, domínio propício para os incumprimentos, o que se manifesta no elevado grau de litigiosidade que impende sobre a temática.

A Diretiva 2014/17/UE tem como vocação proteger mais os consumidores a crédito (à habitação), prevenindo o sobre-endividamento e o crédito malparado: sobre a diretiva, verificando o reforço no acesso a informações claras, fidedignas, compreensíveis com a exigência da FINE, permitindo deste modo que o consumidor compreenda os riscos associados ao crédito à habitação com hipoteca, bem como outros efeitos de mercado. As instituições de crédito são responsabilizadas pela avaliação de solvabilidade do consumidor, pela sua capacidade de cumprimento no momento da atribuição de crédito e pela avaliação (realista) do imóvel. Além dos deveres pré-contratuais, a diretiva frisa que os Estados-membros possam aceitar que o mutuante se satisfaça com a entrega do imóvel nas execuções hipotecárias, contribuindo para o alívio da pendência judicial neste domínio, e sobretudo, a nosso ver, para um maior equilíbrio e justiça contratual, já que o risco da desvalorização do imóvel é assegurado pelo devedor, mutuário, subjugado a uma avaliação realizada por aquele.

Uma última nota refere-se ao prazo da transposição da diretiva, que ultrapassou, já em muito o fixado, março de 2016.

*“(...) não há outro lugar para habitar
além dessa, talvez nem essa, época do ano
e uma casa é a coisa mais séria da vida.”*

Ruy Belo, in Quasi flos, 1933-1978

Notas

1. Alexandra Cruz. Assistente Convidada da Escola de Direito da Universidade do Minho.
2. Esta diretiva também se aplica aos contratos de crédito com garantia associada cuja finalidade seja a de realização de obras em imóveis de habitação e envolvam montantes superiores a 75 000€ (conforme considerando n. 18 da Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro).
3. Os aspectos inovadores que então foram introduzidos respeitam ao dever de informação clara, completa e verdadeira, às condições a que deve obedecer a publicidade, aos requisitos do contrato, ao direito de revogação e à instituição da taxa anual de encargos efetiva global (TAEG), uniformizada no quadro da Comunidade Europeia, cujo método normalizado de cálculo foi anexado ao referido decreto-lei, possibilitando a apresentação de exemplos representativos da sua aplicação, requeridos na fase pré-contratual.

4. “A crise financeira mostrou que o comportamento irresponsável de alguns participantes no mercado pode minar os alicerces do sistema financeiro, provocando desconfiança entre todas as partes, em especial nos consumidores, com consequências sociais e económicas potencialmente graves. Muitos consumidores perderam a confiança no setor financeiro e os mutuários têm cada vez mais dificuldade em reembolsar os seus empréstimos, daí resultando um aumento das situações de incumprimento e de venda coerciva do imóvel. Nesta conformidade, o G20 solicitou a colaboração do Conselho de Estabilidade Financeira para estabelecer princípios sobre normas idóneas em matéria de concessão de crédito para imóveis de habitação. Ainda que alguns dos maiores problemas associados à crise financeira tenham ocorrido no exterior da União, os níveis de dívida dos consumidores na União são significativos e concentram-se em grande parte em créditos para imóveis de habitação. Portanto, convém assegurar que o enquadramento regulamentar da União nesta área seja robusto e coerente com os princípios internacionais e utilize adequadamente o leque de instrumentos existentes, o que poderá incluir o recurso ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, ao rácio entre o valor do empréstimo e o rendimento, ao rácio entre o rendimento e o endividamento ou a outros rácios semelhantes, com níveis mínimos abaixo dos quais nenhum crédito seria considerado aceitável, ou outras medidas compensatórias para as situações em que os riscos subjacentes sejam maiores para os consumidores ou em que as referidas medidas sejam necessárias para prevenir o endividamento excessivo das famílias. Face aos problemas revelados pela crise financeira e tendo em vista garantir a existência de um mercado interno eficiente e competitivo que contribua para a estabilidade financeira, a Comissão, na sua comunicação de 4 de março de 2009 intitulada ‘Impulsionar a retoma europeia’, propôs medidas relativas aos contratos de crédito para imóveis de habitação, nomeadamente um enquadramento fidedigno para a intermediação de crédito, na perspetiva da criação de mercados responsáveis e de confiança para o futuro e do restabelecimento da confiança dos consumidores. Na sua comunicação de 13 de abril de 2011 intitulada ‘Ato para o Mercado Único – Doze alavancas para estimular o crescimento e reforçar a confiança mútua’, a Comissão reafirmou o seu empenho num mercado interno eficiente e competitivo” (preâmbulo da diretiva, considerando n. 3).
5. Maria Manuel Leitão Marques, Vítor Neves, Catarina Frade, Flora Lobo, Paula Pinto, Cristina Cruz, “O endividamento dos consumidores”. Coimbra, 2000.
6. Estrangeirismo adotado na crise financeira pelos manuais (quer nas áreas do direito, quer nas áreas da economia), para designar incumprimento contratual.
7. As políticas económicas e financeiras do comércio livre permitiram a criação de riqueza, o desenvolvimento das economias, o incremento do bem-estar e do nível de vida das famílias. Famílias da classe média que nunca sonharam ser proprietárias de um imóvel tinham agora a possibilidade de, com recurso ao crédito, ter a sua própria casa. Isto permitiu o desenvolvimento do mercado imobiliário e a subida gradual e mais ou menos acentuada dos preços.

8. Martins, Andreia Marques, “Do crédito à Habitação em Portugal e a Crise Financeira e Económica Mundial. Em especial: a prestação de garantias no crédito à habitação”, in *Revista de Direito das Sociedades*, Ano II, n. 2-4, p. 724, 2010.
9. Refere-se ao crédito à habitação concedido ao extrato social mais baixo e numa situação económica instável, a garantia oferecida bastava-se com o imóvel.
10. O colapso do Banco *Lehman Brothers* a 15 de setembro de 2008 foi a pedra de toque da crise mundial, despoletando um clima de insegurança e desordem dos mercados internacionais.
11. Na prática bancária, os empréstimos são geralmente limitados a um valor inferior ao valor do bem ou, quando superiores a 80%, os bancos fazem um seguro de crédito, *credit default swap*, para prevenir o risco de incumprimento.
12. Luís Menezes Leitão, “O Impacto da Crise Financeira no Regime do Crédito à Habitação”, in “*Revista Julgar*”, n. 25, 2015, p. 49-63 e 49-50.
13. A Declaração Universal dos Direitos do Homem contempla, igualmente, o direito à habitação no âmbito do direito a um nível de vida suficiente, artigo 25º, n. 1, bem como o Pacto Internacional de Direitos Económicos, Sociais e Culturais, artigo 11, n. 1, vinculando, este último, Portugal, desde 1978.
A preocupação legislativa de proteger o direito à habitação não é inédita do ordenamento jurídico português; também há em outros países como a Suíça (artigo 34º da Constituição Suíça), Espanha (artigo 47º da Constituição Espanhola), São Tomé e Príncipe (artigo 48º da Constituição Santomense), entre outros.
14. O referido diploma definiu no seu artigo 4º, alínea e), “Habitação própria permanente”, aquela onde o mutuário ou este e o seu agregado familiar irão manter, estabilizado, o seu centro de vida familiar;
15. Menezes Leitão define-o como a não realização da prestação devida por causa imputável ao devedor, sem que se verifique qualquer causa de extinção da obrigação, “Direito das obrigações, Volume II – Transmissão e Extinção das Obrigações, Não cumprimento e Garantias do Crédito”, 6ª Ed., Coimbra, 2008, p. 232.
Repare-se que o incumprimento, como sabemos, pode ser definitivo - quando a prestação não pode ser mais realizada ou quando o credor perde o interesse na sua realização, conforme o artigo 808º, ou temporário, ocorrendo atraso na prestação, sendo a mesma ainda possível, evidenciando-se, a mora, conforme artigo 804º. A resolução do contrato de crédito à habitação, legalmente, só é possível perante o incumprimento definitivo. A resolução, além de legal, pode ser também consensual, dependendo neste caso do texto contratual do contrato e do respeito pelos limites do regime geral das cláusulas contratuais gerais, do Decreto-Lei 446/85, de 25 de outubro.
16. Ver quanto a esta matéria Almeida Costa, Mário Júlio, “Noções Fundamentais de Direito Civil,” 6ª Ed., Coimbra, 2013, p. 251.
17. Este diploma prevê que as instituições de crédito criem um PARI – Plano de Ação para o Risco de Incumprimento, procedimentos e medidas de prevenção do

incumprimento de contratos de crédito e estabelece um PERSI - Procedimento Extrajudicial de Regularização de Situações de Incumprimento, que pretende promover a negociação entre a instituição bancária e o cliente bancário.

Para o que ora relatava, de acordo com o artigo 2º deste diploma, o PARI e o PERSI aplicam-se aos contratos de crédito para aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, aos contratos garantidos por hipoteca sobre bem imóvel, aos contratos de crédito a consumidores abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei 133/2009, de 2 de junho, entre outros.

18. A título meramente exemplificativos, os artigos 5º, Gestão do incumprimento de contratos de crédito, Artigo 6º, Apoio ao cliente bancário, Artigo 7º, Divulgação de informação sobre o incumprimento de contratos de crédito, Artigo 9º, Dever de acompanhamento da execução dos contratos de crédito, todos do DL 227/2012, de 25 de outubro, entre outros.
19. Aplica-se às situações de incumprimento de contratos de mútuo celebrados no âmbito do sistema de concessão de crédito à habitação destinado à aquisição, construção ou realização de obras de conservação e de beneficiação de habitação própria permanente de agregados familiares que se encontrem em situação económica muito difícil e apenas quando o imóvel em causa seja a única habitação do agregado familiar e tenha sido objeto de contrato de mútuo com hipoteca.

O regime é imperativo para o Banco, no caso do crédito à habitação ser garantido por hipoteca que incida sobre imóvel que seja a habitação própria permanente e única habitação do agregado familiar do mutuário e para o qual foi concedido. O seu artigo 5º dedica uma norma aos agregados familiares em situação económica muito difícil, considerando-se em situação económica muito difícil o agregado familiar relativamente ao qual se verifiquem cumulativamente os requisitos, exigidos por esta disposição.

A principal crítica que se faz a este regime é a extensão e obstrução burocrática que impossibilita o acesso a estas medidas de proteção. Reunidas as condições exigidas, em caso de incumprimento do crédito à habitação abrangido pelo regime os consumidores têm direito à aplicação, de uma ou de várias das seguintes modalidades de medidas de proteção em caso de eventual execução da hipoteca sobre o imóvel:

- a) plano de reestruturação das dívidas emergentes do crédito à habitação;
- b) medidas complementares ao plano de reestruturação;
- c) medidas substitutivas da execução hipotecária.

Até dezembro de 2013, segundo dados da DECO, tinham sido apresentados 1.830 pedidos ao abrigo deste regime. Destes pedidos, apenas 361 terão sido deferidos. Num universo de cerca de 124.000 créditos à habitação em situação de incumprimento, é muito pouco, cremos nós.

20. Como vimos, ao contrário do que sucede nos EUA, a tradição europeia traduz uma fraca proteção do consumidor neste âmbito. A diretiva, no seu considerando 15, enuncia que “o objetivo da presente diretiva é assegurar que os

consumidores que celebrem contratos de crédito para bens imóveis beneficiem de um nível de proteção elevado”.

21. A Diretiva 2014/17/UE vai mais longe, abrangendo as hipóteses dos contratos com dupla finalidade, em que o contrato é celebrado para fins parcialmente abrangidos pela atividade comercial, empresarial ou profissional, conforme considerando n. 12 da diretiva. A este respeito confrontar com o artigo 9º, al. a), da Diretiva 2008/48/CE, transposta, entre nós, pelo Decreto-Lei 133/2009.
22. Neste contexto, a diretiva em análise determina disposições que são objeto de harmonização máxima no que respeita à prestação de informação pré-contratual através do formato normalizado da ficha de informação normalizada europeia (FINE) e ao cálculo da TAEG, conforme considerando n. 7 da diretiva.
23. Jorge Pegado Lizenuncia que talvez não se possa afirmar que ao nível comunitário se tenha criado uma carta dos direitos dos consumidores à informação, sendo inegáveis os contributos das diretivas comunitárias neste sentido (“Algumas Reflexões a Propósito do Direito dos Consumidores à Informação, in *Liber Amicorum* – Mário Frota – A causa dos Direitos dos Consumidores”, p. 335 a 360, Coimbra, 2012).
24. Neste sentido Carlos Ferreira de Almeida, in *Contratos I – Conceitos, Fontes, Formação*, 5ª Ed., Coimbra 2015, p. 105: “O convite a contratar tem sido frequentemente tratado apenas enquanto figura de efeitos negativos, por dele não resultarem efeitos jurídicos típicos da proposta. Mas essa visão é limitada, porque o convite a contratar dispõe também de efeitos próprios positivos em matéria de formação complexo das declarações contratuais, de responsabilidade pré-contratual e da interpretação do contrato”.
25. À semelhança da exigência da Diretiva 2008/48/CE.
26. Confrontar considerando n. 44. Notemos que a diretiva, neste âmbito, é de harmonização máxima, existindo possibilidade de os Estados-membros preverem normas mais restritas.
27. No reforço deste entendimento veja-se o n. 2 e o n. 3 do artigo 14º da Diretiva 2014/17/EU. No n. 2 prevê-se que a informação personalizada, constante do n. 1, deve ser prestada em suporte de papel, através da FINE, ao passo que o n. 3 aponta que qualquer proposta contratual feita ao consumidor pelo mutuante tem de ser feita (também) em suporte de papel e acompanhada da FINE.
28. Jorge Morais Carvalho, “Os Contratos de Consumo, Reflexão sobre Autonomia privada no Direito do Consumo”, coleção Teses de Doutoramento, Coimbra 2012, cit. p. 368. Sobre a temática – admissibilidade de responsabilidade civil pré-contratual em contratos não concluídos, por rutura das negociações, Fernando de Gravato Morais, “Contratos de crédito ao Consumo”, Coimbra, 2007, p. 191.
29. Neste sentido, Carlos Ferreira de Almeida, “Contratos I – Conceitos, Fontes”, 5ª Ed., Coimbra 2015, p. 101 a 105.
30. Confrontar com o Aviso n. 10/2014, em vigor desde julho de 2015 que estabelece o reforço da informação prestada durante a vigência dos contratos de crédito aos consumidores, no âmbito do Decreto-Lei 133/2009, assumindo, no atual

contexto, uma importância fundamental, permitindo aos clientes bancários acompanhar a evolução dos contratos de crédito por si celebrados em moldes similares ao que já ocorre com o crédito à habitação ou as contas de depósito. Assim, são concretizados no presente Aviso os deveres de informação periódica que as instituições estão obrigadas a prestar aos seus clientes no âmbito dos contratos de crédito aos consumidores. Sem prejuízo do disposto na lei, são ainda estabelecidas regras que concretizem a informação complementar a disponibilizar pelas instituições sempre que se verifiquem circunstâncias específicas, designadamente nas situações de incumprimento e respetiva regularização pelo cliente bancário ou quando haja lugar ao reembolso antecipado do contrato de crédito, com o Aviso do Banco de Portugal n. 16/2012 que estabelece deveres mínimos de informação a observar pelas instituições de crédito na negociação, celebração e vigência de contratos de crédito à habitação e de crédito conexo, com o Aviso n. 16/2012, de 17 de dezembro, à extensão do âmbito de aplicação do Aviso n. 2/2010, passando este a aplicar-se aos outros contratos de crédito hipotecário, quanto ao modelo e à informação a prestar através da ficha de informação normalizada constante do Anexo I à Instrução 10/2010.

31. Repare-se, o remédio mais gravoso, para o incumprimento, já que a resolução, legal, opera diante de um incumprimento definitivo ou quando o credor perde o interesse na realização da prestação, conforme os artigos 432º e 808º, ambos do Código Civil.
32. Em teoria a CMVM (Comissão de Mercado de Valores Mobiliários) ou o BdP (Banco de Portugal).
33. Quanto aos efeitos do incumprimento do contrato de crédito à habitação, relega-se a análise explanada nos pontos 2 e 3 do presente texto.
34. Neste sentido, veja-se o exemplo sufragado pelas hipóteses práticas dos acórdãos da Relação do Porto, de 31 de outubro de 2013 (Araújo Barros), e o acórdão da Relação de Évora de 5 de fevereiro de 2014 (Acácio Neves), ambos disponíveis em www.dgsi.pt, bem como todos os restantes referidos infra.
35. Refira-se, a título de exemplo, o acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 05.02.2014, (Acácio Neves), que enuncia no seu sumário: “É para o efeito irrelevante o facto de o valor do imóvel, aceite naquela escritura, por ambas as partes, como sendo o valor do imóvel, poder ser inferior ao valor da avaliação feita aquando da concessão do crédito, na medida em que, para além de estar em causa um valor expressamente aceite pelos réus, a primeira avaliação pode ter sido feito de forma incorreta e nada impedia que o valor do imóvel se tivesse desvalorizado entretanto, mormente pelo seu uso, sendo certo que, conforme é público e notório, mercê da crise financeira e do imobiliário, os imóveis têm vindo a ser objeto de acentuada desvalorização.”
36. Perante uma execução hipotecária, o mutuário permanece devedor, mesmo que o seu imóvel seja integralmente executado, no caso do produto da venda ser insuficiente para liquidar a dívida, o que acarreta, além da tragédia pessoal do mutuário de perder a sua habitação, a insolvência da pessoa singular.

37. A célere sentença do Tribunal Judicial de Portalegre, de janeiro de 2012, disponível em www.inverbis.pt, com acesso a 11 de abril de 2017, evidencia um processo de inventário em que foi promovida a venda judicial do imóvel hipotecado, a adjudicação a favor de uma instituição de crédito, por força de uma dívida emergente de um crédito habitação, sendo que o produto da venda se revelou insuficiente para pagar essa dívida, tendo, assim, ficado um remanescente de montante considerável. Restam, igualmente os exemplos dos acórdãos da Relação de Lisboa, de 10 de novembro de 2012, (Pedro Martins), o Acórdão da Relação de Lisboa, de 12 de dezembro de 2013, (Maria de Deus Correia), o Acórdão da Relação do Porto, de 31 de outubro de 2013, (Araújo Barros) e Acórdão da Relação de Évora de 5 de fevereiro de 2014 (Acácio Neves), cujo sumário enuncia que, “tendo a entrega, pelos réus ao Banco autor, do imóvel adquirido com recurso ao crédito, sido efetuada através de escritura pública denominada “dação em cumprimento” na qual se declarou expressamente que tal dação apenas visava o “cumprimento parcial das responsabilidades anteriormente assumidas” e tendo os réus ali reconhecido que continuavam devedores de determinadas quantias, não constitui abuso de direito ou enriquecimento sem causa, o facto de o Banco vir exigir dos réus o pagamento de tais quantias.”
38. Ao nível comunitário, a título meramente exemplificativo, Espanha iniciou o reenvio para o TJUE, ao nível da Diretiva 93/13/CE do conselho, dos seguintes acórdãos a) o acórdão do Tribunal de Justiça de 14 de março de 2013 – o Tribunal considerou que a Diretiva 93/13/CE do Conselho, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores é incompatível com a legislação dos Estados-membros que não admite que, em oposição à execução, se discuta o carácter abusivo de certas cláusulas incluídas em contratos de crédito à habitação, disponível em http://www.gep.msess.gov.pt/acordaos_tribunaljustica/acordao_c-415-11.pdf e o acórdão do Tribunal de Justiça de 30 de abril de 2014, que no essencial, decidiu que, sem uma cláusula contratual devidamente celebrada entre o profissional (no caso concreto, o banco) e o consumidor, não é possível aplicar um regime legal (in casu, o espanhol) segundo o qual, se, numa execução hipotecária, não aparecer nenhum outro licitante, o exequente pode (i) arrematar o bem hipotecado se oferecer um montante superior a 50% do valor fixado na avaliação e (ii) impor ao executado a continuação da execução para pagamento do remanescente não satisfeito do crédito exequendo, sendo, consequentemente incompatível com a solução legislativa espanhola que permitia a adjudicação de um imóvel por 50% do valor da avaliação, permanecendo o mutuário obrigado ao pagamento do remanescente, disponível em <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62013CJ0280>.
39. A questão já vinha, aliás, sendo objeto de preocupação em Espanha, onde, em 2010, uma sentença da Audiência Provincial de Navarra e, posteriormente, uma decisão do Julgado de Primeira Instância n. 44 de Barcelona tinham sustentado que a adjudicação ao banco exequente, no âmbito de uma execução, da casa

adquirida com recurso a crédito à habitação que deixou de ser pago, poderia ser suficiente para saldar a respetiva dívida, independentemente de o valor pelo qual foi adjudicada ser inferior ao valor da quantia exequenda.

Teve considerável repercussão em Portugal a decisão da espanhola da Audiência Provincial de Navarra, que sustentou que a adjudicação ao banco exequente, no âmbito de uma execução, da casa adquirida com recurso a crédito à habitação que deixou de ser pago, pode ser suficiente para saldar a respetiva dívida, independentemente de o valor pelo qual foi adjudicada ser inferior ao valor da quantia exequenda. Este tribunal de recurso confirmou a decisão de 1ª instância. Entenderam que o desequilíbrio no particular exercício deste direito de crédito encontra cobertura mediata num dos princípios basilares do enriquecimento sem causa. Neste caso, um banco havia concedido crédito de 71.250€ e na escritura de mútuo com hipoteca o banco declarou que avaliava a fração do prédio em 75.900€. Tendo havido incumprimento do contrato na execução movida pelo Banco, foi promovida a venda judicial e o bem foi adjudicado ao mesmo banco por 42.895€. O banco requereu que a execução prosseguisse para pagamento da quantidade restante da dívida, o que o tribunal de 1ª instância negou. Esta decisão motivou a criação pelo governo espanhol do Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de março, sobre medidas urgentes de proteção aos devedores hipotecários sem recursos.

40. Disponível em http://www.inverbis.pt/2012/ficheiros/doc/tribunalportalegre_creditohipotecario.pdf.
41. Na verdade, esta situação de ingerência do credor hipotecário, que já praticou actos que pressupuseram a aceitação de um determinado valor do bem penhorado, pode pôr em causa a lisura da sua conduta, questionando o aproveitamento que faz de eventuais dificuldades com a venda do mesmo surgidas no processo executivo, para o adquirir por valor muito abaixo do seu valor real.

Estamos perante uma venda forçada, pesem embora os esforços que na sua regulamentação se puseram para evitar que ela se faça por um valor desajustadamente diminuto. Evidentemente, neste caso, o equilíbrio ditado pela lei da oferta e procura é difícil, tal como decorre da prática.